

Samenvatting Onderzoek “Inzoomen op betaalbaarheid, woonlasten in de regio Rotterdam”

Van: De opdrachtgevende partijen: stadsregio Rotterdam, Maaskoepel, gemeente Rotterdam en 7 woningcorporaties.

Datum: 20 januari 2015

Inleiding

De samenwerkende gemeenten en woningcorporaties in de regio Rotterdam maken zich zorgen over de betaalbaarheid van het wonen vanwege het veranderende huurbeleid. Daarom hebben zij een gezamenlijk onderzoek laten doen naar de woonlasten van huishoudens in de regio.

Resultaten

Uit het onderzoek wordt duidelijk dat een aanzienlijke groep mensen na aftrek van de woonlasten onvoldoende geld overhoudt om de noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen. Er wordt dan gesproken over een betaalbaarheidsrisico. 13% van alle huurders van woningcorporaties en 24% van de huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (€29.800,-) hebben een betaalbaarheidsrisico. In deze cijfers zijn de uitgaven voor sociale participatie meegenomen, dan gaat het bijvoorbeeld om uitgaven voor sportclubs of openbaar vervoer. Zonder deze uitgaven gaat het om 3% respectievelijk 6%. Van de laatste groep zijn het vooral de gezinnen en de alleenstaanden onder de 23 jaar die in de knel komen. Nieuwe huurders lopen een nog groter risico omdat zij over het algemeen een hogere huurprijs betalen dan de huurders die al lange tijd een corporatiewoning huren.

Wat zien we in de praktijk?

Op dit moment zien we een groot verschil tussen huishoudens met daadwerkelijke betalingsproblemen en het aantal huishoudens dat een betaalbaarheidsrisico heeft. In veel gevallen treden geen zichtbare betalingsproblemen op omdat mensen heel creatief zijn om de eindjes aan elkaar te knopen, familie of vrienden soms bijspringen en er soms andere bronnen van inkomen zijn waar geen zicht op is. Wel constateren de corporaties dat een aanzienlijke groep huishoudens moeite heeft hun huur op tijd te betalen. We verwachten dat het aantal mensen met een betaalbaarheidsrisico de komende tijd gaat toenemen vanwege algemene lastenverhogingen, huurverhogingen en hogere aanvangshuren (huurharmonisatie).

Hoe gaan we verder?

De opdrachtgevers van het onderzoek zullen samen maatregelen uitwerken die een bijdrage leveren aan het betaalbaar maken en houden van de woonlasten voor alle huishoudens. Er wordt dan bijvoorbeeld gekeken naar het meer passend toewijzen van woningen waardoor de betaalbare woningen ook daadwerkelijk bij de doelgroep terecht komen. Daarnaast zal regionale afstemming plaats vinden over een voldoende aanbod van betaalbare woningen voor de doelgroep. Gemeenten en corporaties hebben reeds overeenkomsten met elkaar gesloten dat ze in subregionaal verband overleggen over regionale woningmarktstrategieën en prestatie-afspraken. We zullen ook een lobby richting Rijk gaan voeren voor een wijziging van het huurtoeslagstelsel met als doel dat de huurtoeslag meer terecht komt bij de mensen die het daadwerkelijk nodig hebben. Nu is het namelijk zo dat alleenstaanden en mensen boven de 65 jaar wel huurtoeslag ontvangen boven de aftoppingsgrens (€618,-) en gezinnen niet, terwijl juist bij de gezinnen het grootste betaalbaarheidsrisico wordt geconstateerd. We zullen het betaalbaarheidsonderwerp regelmatig op verschillende agenda's terug laten keren om de ontwikkelingen op dit terrein te blijven volgen, maatregelen te bespreken en de voortgang hiervan te monitoren.